

RAPPELS SUR LE CADRE JURIDIQUE D'UN CPE

JUILLET 2025

Cible principale de l'outil

Bénéficiaire
et /ou
Assistant Maître d'Ouvrage



Maître d'œuvre



Entreprise travaux



Exploitant mainteneur



Chronologie

A quelle(s) étape(s) du projet utiliser cet outil ?

Amont

Constitution du marché

Contractualisation

Réalisation

Exploitation



Besoin auquel l'outil répond

Cet outil fait quelques rappels sur le cadre juridique, la temporalité et la répartition du risque et la nature de la responsabilité. Il vise à faciliter le dialogue entre les professionnels du bâtiment et les assurances dans le cadre d'un CPE afin d'en limiter les risques.

La présente fiche pratique n'est pas un référentiel juridique. Le recours à un juriste peut être pertinent suivant les types de CPE et leur montage (groupement notamment).

AVERTISSEMENT

Bien que les auteurs aient pris des mesures quant à la qualité des outils et livrables, ils ne peuvent être tenus responsables quant à leur utilisation et aux conséquences en résultant. Le contexte réglementaire est susceptible d'évoluer. De plus les données et informations contenues dans ce document peuvent être sujettes à des mises à jour et des modifications sans préavis, il est de la responsabilité de l'utilisateur de s'assurer qu'il dispose des informations les plus récentes et les plus pertinentes.



RESSOURCES LIÉES DANS LA BOÎTE À OUTILS CPE

Compartiments N°	Désignation	Quels outils de la boîte à outils CPE sont en lien avec cet outil	
1	« Je me renseigne »	<input checked="" type="checkbox"/>	1.1 Présentation pédagogique du CPE
		<input checked="" type="checkbox"/>	1.2 Choisir son CPE
			1.3 Intérêts d'un CPE en copropriété
			1.4 Les facteurs clés pour réussir un CPE
			1.5 Rappels sur le cadre juridique d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/>	1.6 Ressources documentaires sur le CPE
2	« Je monte un CPE »		2.1 Guide de préparation d'un marché CPE
			2.2 Etablir la situation de référence d'un CPE - check-list
			2.3 Composer l'équipe de pilotage d'un CPE
			2.4 Définir les objectifs d'un CPE
			2.5 Echanger entre parties prenantes d'un CPE
3	« Je réponds à un CPE »		3.1 Évaluer la qualité de la situation de référence d'un CPE
			3.2 Répartir les honoraires au sein du groupement d'un CPE
			3.3 Partager les tâches du groupement d'un CPE
4	« Nous contractualisons et suivons un CPE »		4.1 Matrice des risques d'un CPE
			4.2 Contrat type pour l'établissement d'un CPE
			4.3 Etablir un contrat de groupement pour un CPE - Aide
			4.4 Découvrir les contrats d'exploitation avec intéressement
			Outil de suivi de l'engagement d'un CPE & guide d'utilisation de l'outil de suivi de l'engagement d'un CPE
5	« Je finance un CPE »		5.1 Les fiches CEE dédiées au CPE Services

La mise en place d'un CPE diffère suivant le type de bénéficiaire (maîtrise d'ouvrage publique ou privée).

En maîtrise d'ouvrage privée, le recours à ce type de contrat est libre en respectant la définition réglementaire de la Directive européenne du 13 septembre 2023.

En maîtrise d'ouvrage publique, le CPE peut prendre 3 formes (suivant le Code de la commande publique) :

- MGP : Marché Global de Performance
- MGPE-PD : Marché Global de Performance Energétique avec Paiement Différé (expérimentation entre 2023 et 2028)
- Marché de partenariat

Conception	Conception Réalisation			
Réalisation		MGP	MGPE-PD	
Exploitation maintenance				Marché de partenariat
Financement				
Gestion du service public				

Figure 1 Périmètres comparés des différents marchés globaux (source CEREMA – fiche technique N°4 MGPE-PD)

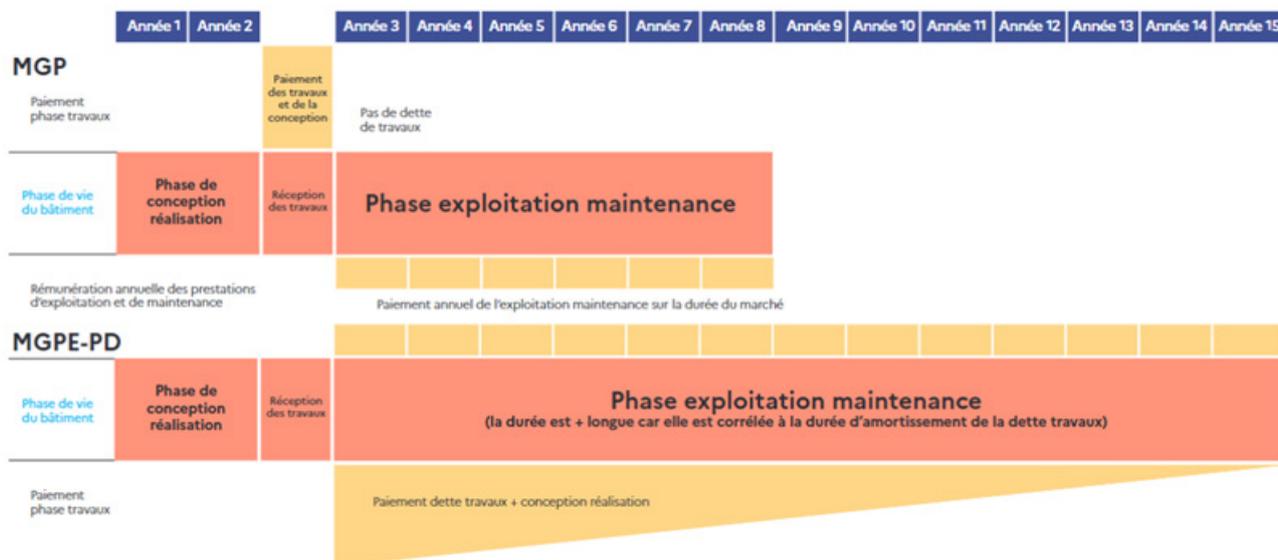


Figure 2 Schéma des régimes de paiement comparés MGP/MGPE-PD (Source CEREMA – fiche technique N°4 MGPE-PD)

Le risque s'étend dès le début de la phase conception (après signature du marché), à la phase exécution (réalisation des travaux) puis la phase exploitation maintenance et peut être prolongée par la garantie décennale au-delà de la durée contractuelle suivant le type de travaux et de leur date de réception. Un CPE s'inscrit dans le temps long et la répartition des responsabilités et risques au sein du groupement est primordiale avant la réponse au marché (voir outils 3.2, 3.3 et 4.1 à 4.3).

Pour chaque tâche, il est pertinent de réaliser la matrice des responsabilités RACI :

R Responsable	A Approbateur	C Consulté	I Informé
Qui a la responsabilité de la tâche ?	Qui a le pouvoir de prendre une décision ?	Qui doit être consulté sur la prise de décision ?	Qui doit être informé de la réalisation de la tâche ?

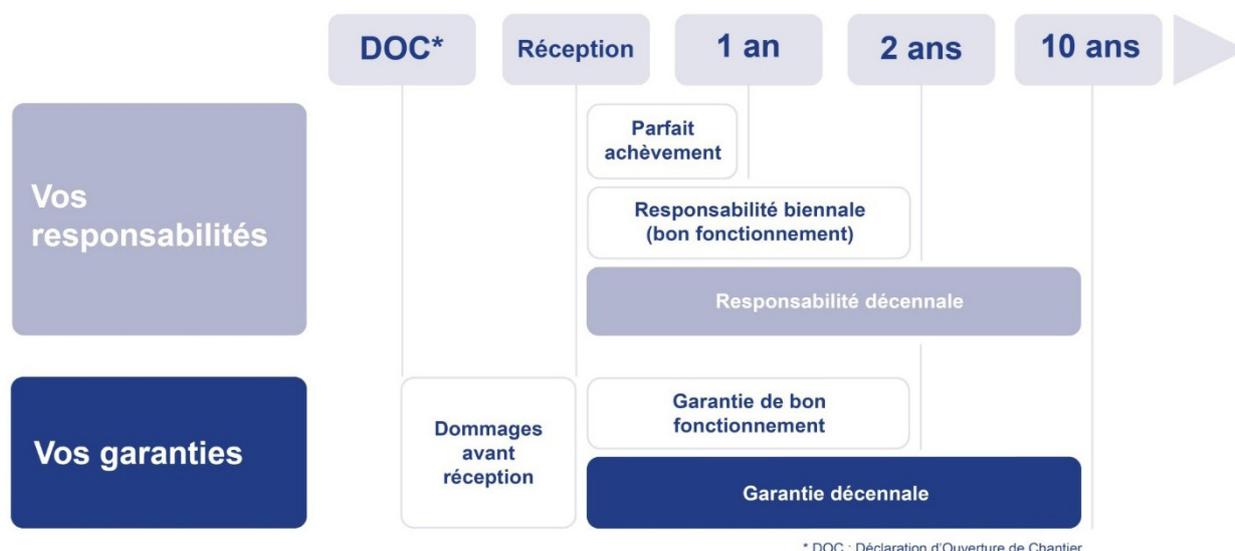
L'outil 3.3 « Partager les tâches du groupement d'un CPE » propose une répartition temporelle des différentes tâches et donc des responsabilités à adapter à chaque projet et groupement.

Le guide du CSTB « Etablir et mettre en œuvre un contrat de performance énergétique » propose une identification et quantification des risques dont le tableau ci-dessous présente la synthèse au long du projet :

Signature du contrat	Phase études et travaux	Phase exploitation
Risque juridique : invalidité de la procédure de passation des marchés	Risque de modification du périmètre du contrat pendant la phase d'études	Risque de sous performance énergétique
Risque de retard en phase amont à la suite d'un manque de données sur les consommations des bâtiments et les surfaces concernées par le contrat	Risque d'inaccessibilité du site durant les travaux	Risques sur les coûts d'exploitation
Risque de retard dans la phase de mise au point du contrat après la sélection du candidat	Risque de délai de chantier	Risque d'imprécision de la consommation de référence
	Risque de dépassement du coût des travaux	Risque d'incohérence entre le CPE et d'autres prestations (PPI, contrats de maintenance, etc.)
		Risque de mauvaise définition du champ des prestations contractuelles
		Risque de mauvaise définition du système de contrôle des performances (démarche de mesure et vérification)
		Risque de perte de compétences au stade de l'exploitation et de la maintenance des bâtiments
		Risque de modification de l'affectation des ouvrages
		Risque d'évolution réglementaire imposant une modification des ouvrages
		Risque d'absence de ressources annexes

L'ensemble des membres d'un groupement (entreprises, maîtrise d'œuvre, bureaux d'études) engage sa responsabilité est soumis à une obligation d'assurance (loi Spinetta). Trois types de garanties peuvent être engagées après la réception des travaux (qui correspond à la date du PV de réception) :

- Garantie de parfait achèvement (GPA) : durée de 1 an après la date de réception ;
- Garantie biennale ou garantie de bon fonctionnement : durée de 2 ans après la date de réception sur les éléments dissociables du bâtiment ;
- Garantie décennale : durée de 10 ans après la date de réception sur les éléments indissociables du bâtiment ou le rendant impropre à sa destination.



* DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier

Figure 3 Source MMA

La question se pose alors pour déterminer si un défaut de performance énergétique peut caractériser une impropriété à la destination de l'ouvrage.



L'article L123-2 du Code de la construction et de l'habitation précise « En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du code civil, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant. »

Dans le cas de contrats ayant des durées supérieures à la garantie décennale (cas des CPE globaux par exemple) les responsabilités sont portées par le groupement.

Accéder gratuitement à l'ensemble des ressources et outils PROFEEL sur www.proreno.fr

PRORÉNO
LA RESSOURCE PRO DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

